

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER IMMOBILIENDARLEHEN

Gemäß dem geltenden Code de la Consommation [LUX-Verbraucherschutzgesetz] soll das vorliegende Dokument dem Verbraucher¹ allgemeine Informationen über Immobiliendarlehen von ING Luxembourg vermitteln.

1. Daten des Kreditgebers (nachfolgend „die Bank“)

ING Luxembourg S.A.
26, Place de la Gare
L-2965 Luxembourg

Handelsregister Luxemburg B.6041
contactcenter@ing.lu
www.ing.lu

2. Mögliche Zwecke für das Darlehen

Das Immobiliendarlehen kann zur Finanzierung folgender Projekte angeboten werden:

- Kauf eines Baugrundstücks;
- Kauf oder Bau einer Immobilie zu Wohnzwecken oder zur Vermietung oder zum Erhalt der Eigentumsrechte an einer Immobilie;
- Jede andere Art der Finanzierung, wenn das Darlehen mit einer Grundschuld oder einer vergleichbaren Sicherheit auf eine Immobilie zu Wohnzwecken besichert ist.

3. Arten der Sicherheit

Um sich vor einem möglichen Zahlungsausfall zu schützen, kann die Bank verschiedene Sicherheiten verlangen.

Die vom Kreditnehmer verlangten Sicherheiten sind üblicherweise:

- eine Grundschuld ersten Ranges auf der zu kaufenden oder zu bauenden Immobilie;
- eine Restschuldversicherung zugunsten der Bank zur Deckung des Darlehenssaldos bei Tod des Versicherten;
- eine Gehaltsabtretung.

Je nach Situation können auch andere Sicherheiten verlangt werden, beispielsweise:

- Eine Bankgarantie;
- Eine Grundschuld auf eine andere Immobilie;
- Eine Verpfändung von Guthaben (Wertpapieren oder Barmitteln);
- Abtretung des Erlöses aus einer Lebensversicherung oder einem Bausparvertrag;
- Die solidarische und unteilbare Bürgschaft einer natürlichen Person.

Je nach Situation und vorbehaltlich der Zustimmung der Bank können die Sicherheiten sich auf dem Gebiet eines anderen Mitgliedslandes (insbesondere in Belgien und Frankreich) befinden.

¹ Ein Verbraucher ist jede natürliche Person, die zu Zwecken handelt, die sich nicht auf ihre geschäftliche, industrielle, handwerkliche oder gewerbliche Tätigkeit beziehen.

4. Mögliche Laufzeit eines Immobiliendarlehens

Im Ermessen der Bank beträgt die maximale Laufzeit eines bei der Bank abgeschlossenen Immobiliendarlehens 30 Jahre.

Im Rahmen eines Immobiliendarlehens mit veränderbarem festen Zinssatz ist zwischen der Laufzeit des Vertrags und der kürzeren Zinsfestschreibung zu unterscheiden: Am Ende der Zinsfestschreibung hat der Kreditnehmer die Möglichkeit, sich gemäß den zum Zeitpunkt seiner Entscheidung geltenden Zinsen und gemäß den vereinbarten Vertragsbedingungen erneut für einen festen oder variablen Zinssatz zu entscheiden.

5. Arten von Schuldzinsen

Als Gegenleistung für die gewährte Finanzierung muss der Kreditnehmer zusätzlich zum Kapital die aufgelaufenen Schuldzinsen zahlen. Die Zeitpunkte zur Berechnung und zur Fälligkeit der Zinsen sind im Darlehensvertrag festgelegt.

Die Bank bietet ihren Kunden verschiedene Arten von Darlehenszinsen an:

Fester Zinssatz

Ein fester Zinssatz verändert sich während der Laufzeit des Darlehens (oder im Falle von veränderbaren festen Zinssätzen während der vereinbarten Zinsfestschreibung) nicht. Der Zinssatz wird zu Beginn des Darlehens festgeschrieben und bleibt während der gesamten Vertragslaufzeit unverändert. So weiß der Kreditnehmer von vorneherein, wie viel ihn das Darlehen kostet.

Andererseits kann der Kreditnehmer in diesem Fall nicht von möglicherweise fallenden Marktzinsen profitieren, und im Falle von vorzeitigen Rückzahlungen werden (gemäß den nachstehenden Bedingungen) Gebühren fällig.

Variabler Zinssatz

Ein variabler Zinssatz verändert sich während der Laufzeit des Darlehens. Ein Anstieg der Zinsen führt zu einer Erhöhung der regelmäßigen Rate und umgekehrt führt ein Rückgang der Zinsen auch zu einer niedrigeren Rate.

Der variable Zinssatz basiert nämlich auf dem Marktzins, sodass er sich in Abhängigkeit der Zinssätze auf dem Markt entwickelt.

Der variable Zinssatz kann:

- entweder ein Referenzindex für eine vereinbarte Rate sein, zu der die mit der Bank jeweils vereinbarte Bruttomarge hinzugerechnet wird;
- oder ein variabler Zinssatz sein, den die Bank jederzeit mittels einer schriftlichen Benachrichtigung und gemäß den Bedingungen auf dem Geldmarkt anpassen kann. Diese Marktbedingungen beinhalten insbesondere die Finanzierungs- bzw. Refinanzierungskosten der Bank für die betreffende Kreditart, Trends bei der Entwicklung der kurz-, mittel- und langfristigen Zinsen an den Finanzmärkten, ihre Betriebskosten, ihre Bilanzsituation und die Bilanzsituation der Gruppe, zu der die Bank gehört, die Höhe ihrer Eigenmittel, die Risiken bei den betreffenden Krediten, ihre Vertriebspolitik und ihre Positionierung auf dem jeweiligen Markt usw...

Dieser Zinssatz ermöglicht es dem Kreditnehmer, von Zeiten niedriger Zinsen zu profitieren und jederzeit eine komplette oder teilweise Tilgung ohne Gebühren vorzunehmen.

Umgekehrt fallen die regelmäßigen Raten in Zeiten hoher Zinsen dann auch höher aus.

Die Bank arbeitet generell mit dem EURIBOR (Abkürzung für *Euro Interbank Offered Rate*) als Referenzindex. Dabei handelt es sich um den durchschnittlichen Zinssatz, zu dem sich eine Gruppe erstklassiger europäischer Banken mit ausgezeichneter Solvabilität (bestehend aus 19 Banken der Eurozone und großen internationalen Banken) Darlehen in Euro gewährt.

Koordinator des Euribor ist das European Money Markets Institute (EMMI), 56, avenue des Arts, B-1000 Brüssel, in Belgien eingetragen unter der Identifikationsnummer 1768/99.

Gemäß der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 über Indizes, die bei Finanzinstrumenten und Finanzkontrakten als Referenzwert oder zur Messung der Wertentwicklung eines Investmentfonds verwendet werden, und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 (die „Verordnung“) verfügt die Bank über ein Verfahren zur Beobachtung der verwendeten Referenzindizes, in dem die Maßnahmen beschrieben sind, die im Falle von maßgeblichen Veränderungen bei einem Referenzindex oder dem Wegfall dieses Index zu ergreifen sind.

Im Falle von (i) Änderungen bei der Zusammensetzung und/oder der Definition des Referenzindex, (ii) dem Austausch mit einem Index gleicher Art oder gleichwertiger Natur, (iii) Änderungen in Bezug auf das Veröffentlichungsorgan oder die Veröffentlichungsmethoden (iv) sowie im Falle eines Wegfalls oder eines Ausfalls des Referenzindex nutzt die Bank:

- den vom Koordinator des betroffenen Index genannten Ersatzindex, oder
- den jeweils von der Zentralbank oder der für die Aufsicht des betroffenen Index zuständigen Regulierungsbehörde genannten Index, oder
- den, ggf., laut Gesetz vorgeschriebenen Index oder
- einen Index, den sie im guten Glauben und unter Berücksichtigung der Gebräuche und Umstände im Markt festlegt.

Der vorstehend beschriebene Ersatzindex gilt ungeachtet des Kommunikationskanals von Rechts wegen nach vorheriger schriftlicher Mitteilung seitens der Bank.

Veränderbarer fester Zinssatz

Der veränderbare feste Zinssatz umfasst mehrere Zeiträume mit gleicher Laufzeit („Zinsberechnungszeitraum“), wobei die maximale Laufzeit des Darlehens dreißig (30) Jahre beträgt. Für den ersten Zeitraum gilt ein fester Zinssatz, der zum Zeitpunkt des Darlehensantrags festgelegt wird; im Laufe dieses Zeitraums sind die regelmäßigen Raten also unverändert.

Am Ende jedes Zeitraums hat der Kreditnehmer die Möglichkeit, sich für den neuen Zinsberechnungszeitraum wie folgt zu entscheiden:

- entweder für einen variablen Zinssatz (gemäß den gültigen Zinssätzen)
- oder für einen festen Zinssatz. Dann wird ein neuer fester Zinssatz mit der Bank vereinbart.

Außerhalb der Zeiträume mit festem Zinssatz hat der Kreditnehmer die Möglichkeit, das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig und ohne zusätzliche Gebühren zurückzuzahlen.

6. Die Bank bietet ausschließlich Immobiliendarlehen in Euro an, jede andere Währung ist ausgeschlossen

7. Repräsentatives Beispiel für ein Immobiliendarlehen

Darlehenssumme	350.000 EUR
Laufzeit	300 Monate (25 Jahre)
Schuldzins	1,50 %
Gesamter effektiver Jahreszins ²	1,58 %
Monatlicher Rückzahlungsbetrag	1048 EUR
Gesamtkosten des Darlehens für den Kreditnehmereinschließlich:	73.900 EUR
- Bearbeitungsgebühr:	1.500 EUR
- Kontoführungsgebühren:	2 EUR/Quartal (in den regelmäßigen Zahlungen enthalten)
Vom Kreditnehmer insgesamt geschuldeter Betrag	423.900 EUR

Dieses Beispiel dient ausschließlich informativen Zwecken und stellt kein verbindliches Angebot seitens der Bank dar.

8. Angabe zu weiteren möglichen Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Darlehens für den Verbraucher enthalten und im Zusammenhang mit dem Immobiliendarlehen zu zahlen sind

Zusätzlich zu den lediglich mit dem Schuldzins für den Immobiliendarlehen zusammenhängenden Kosten kann ein Immobiliendarlehen mit weiteren Kosten verbunden sein.

Bestimmte Kosten, wie die Kontoführungs- und Bearbeitungsgebühren, sind in der Berechnung des gesamten effektiven Jahreszinses und damit in den Gesamtkosten des Darlehens für den Kreditnehmer enthalten, aber es kann darüber hinaus weitere, der Bank nicht bekannte Kosten geben, die nicht in den Gesamtkosten des Darlehens enthalten sind.

Je nach Situation kann es sich dabei um folgende Kosten handeln:

- Prämien für die Restschuldversicherung
- Kosten für die Eintragung der Grundschild
- Notargebühren

(Diese Liste enthält nur Beispiele und ist nicht abschließend)

Die genannten Gebühren gehen einzig zu Lasten des Kreditnehmers. Zuweilen sind sie in voller Höhe bei Eröffnung des Darlehens fällig.

² Der gesamte effektive Jahreszins stellt die Gesamtkosten des Darlehens in Prozent pro Jahr dar.

9. Mögliche Rückzahlungsmodalitäten

Tilgungsdarlehen

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt während der Laufzeit des Vertrags über die regelmäßige (üblicherweise monatliche) Zahlung der vereinbarten Rate während der gesamten Darlehensdauer. Diese regelmäßigen Zahlungen umfassen sowohl die Rückzahlung des Kapitals als auch die Begleichung der auf den ausstehenden Kreditbetrag berechneten Zinsen. Im Laufe der Zeit nimmt der Kapitalanteil an den regelmäßigen Zahlungen zu, während der Zinsanteil entsprechend zurückgeht.

Endfälliges Darlehen

Bei einem endfälligen Darlehen wird das Kapital in einer Summe komplett bei Fälligkeit des Darlehensvertrags zurückgezahlt. Während der Laufzeit des Darlehens werden die Zinsen wiederum regelmäßig und zu den vereinbarten Fälligkeiten (monatlich, quartalsweise oder halbjährlich) beglichen.

10. Bedenkzeit

Der Kreditnehmer verfügt über einen Zeitraum von zwei Wochen nach dem Erhalt des Angebots für ein Immobiliendarlehen. In diesem Zeitraum werden die Angebotsbedingungen seitens der Bank nicht verändert, und es steht dem Kreditnehmer zu jedem Zeitpunkt innerhalb dieser Frist frei, das Angebot in dieser Form anzunehmen.

11. Direkt mit einer vorzeitigen Rückzahlung verbundene Bedingungen

Eine teilweise oder vollständige Rückzahlung des Immobiliendarlehens vor der vereinbarten Fälligkeit ist je nach Art des Zinssatzes und unter bestimmten Bedingungen jederzeit während der Darlehenslaufzeit möglich.

Variabler Zinssatz

Bei Immobiliendarlehen mit einem variablen Zinssatz ist eine vorzeitige Rückzahlung ganz oder teilweise jederzeit und ohnezusätzliche Gebühren möglich.

Gemäß seinen Bedürfnissen kann der Kreditnehmer im Falle einer teilweisen vorzeitigen Rückzahlung entscheiden, entweder die Gesamtlaufzeit des Darlehens zu verkürzen oder die Höhe der regelmäßigen Rückzahlung zu ändern.

Fester Zinssatz

Im Rahmen eines Darlehens mit einem festen Zinssatz ist eine vollständige oder teilweise vorzeitige Rückzahlung des Darlehens für den Verbraucher mit der Zahlung einer Gebühr verbunden.

Je nach Entwicklung der Märkte ist die Bank im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung dem Risiko ausgesetzt, den ursprünglichen gewährten Darlehensbetrag nicht für die ursprünglich vereinbarte Laufzeit und zum gleichen Zinssatz wieder verwenden zu können. Deshalb steht der Bank eine angemessene und objektive Entschädigung zu: die der Bank möglicherweise entstehenden Kosten werden dem Verbraucher im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung als Gebühr berechnet.

Die Gebühr für die vorzeitige Rückzahlung berechnet sich wie folgt:

- Summe der Zinsen, die der Kreditgeber bis zum Ende des Darlehens erhalten hätte, abzüglich der Summe der Zinsen aus der Wiederanlage des Restschuldbetrags zum Zeitpunkt der Rückzahlung während der restlichen Dauer des Zinsberechnungszeitraums mit festem Zinssatz des Darlehens zum Marktzins für eine entsprechende Summe und Laufzeit. Wenn das Ergebnis negativ ist, schulden weder der Kreditnehmer der Bank noch die Bank dem Kreditnehmer eine Entschädigung.

Bei einem festverzinslichen Darlehen entspricht der Zinsberechnungszeitraum dem Endfälligkeitsdatum des Kredits.

Eine teilweise Rückzahlung ist zu gleichen Bedingungen und gegen eine Gebühr zulässig, die proportional auf den vorzeitig zurückgezahlten Betrag berechnet wird.

Wenn das Immobiliendarlehen für den Erwerb einer Unterkunft abgeschlossen wurde, die dem Kreditnehmer mindestens zwei Jahre ununterbrochen als Hauptwohnsitz gedient hat, darf die fällige Gebühr bei jeder vorzeitigen Rückzahlung jedoch keinesfalls höher als die Zinssumme sein, die für den zurückgezahlten Betrag im Laufe von sechs Monaten fällig gewesen wäre, berechnet anhand des jeweils am Tag der vorzeitigen Rückzahlung gemäß dem Darlehensvertrag gültigen Zinssatz.

Gemäß dem geltenden Recht gilt diese Beschränkung nicht auf den Anteil der kumulierten Summe vorzeitiger Rückzahlungen, der über 450.000 EUR hinausgeht.

Dabei muss der Verbraucher die entsprechende Dokumentation zum Nachweis seines Rechts auf Inanspruchnahme der Beschränkung vorlegen.

Jede teilweise oder vollständige vorzeitige Rückzahlung bedarf einer Vorabankündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen.

Veränderbarer fester Zinssatz

Am Ende jedes Zinsberechnungszeitraums (fest oder variabel) ist die vollständige oder teilweise vorzeitige Rückzahlung ohne Gebühr zulässig.

Während eines Zinsberechnungszeitraums mit variablem Zinssatz ist die vollständige oder teilweise Rückzahlung ohne Gebühr zu jedem Zinsfälligkeitstermin zulässig.

Während eines Zinsberechnungszeitraums mit festem Zinssatz ist die vollständige Rückzahlung unter Einhaltung einer Vorabankündigung an die Bank mit einer Frist von 30 Tagen und gegen eine Gebühr für die vorzeitige Rückzahlung zulässig.

In Abhängigkeit der Entwicklung an den Märkten ist die Bank im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung dem Risiko ausgesetzt, den ursprünglichen gewährten Darlehensbetrag nicht für die ursprünglich vereinbarte Laufzeit und zum gleichen Zinssatz wieder verwenden zu können. Deshalb steht der Bank eine angemessene und objektive Entschädigung zu: die der Bank möglicherweise entstehenden Kosten werden dem Verbraucher im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung als Gebühr berechnet.

Die Gebühr für die vorzeitige Rückzahlung berechnet sich wie folgt:

Summe der Zinsen, die der Kreditgeber bis zum Ende des Zinsberechnungszeitraums mit festem Zinssatz vereinnahmt hätte, abzüglich der Summe der Zinsen aus der Wiederanlage des Restschuldbetrags zum Zeitpunkt der Rückzahlung während der restlichen Dauer des Zinsberechnungszeitraums mit festem Zinssatz des Darlehens zum Marktzins für eine entsprechende Summe und Laufzeit. Wenn das Ergebnis negativ ist, schulden weder der Kreditnehmer der Bank noch die Bank dem Kreditnehmer eine Entschädigung.

Eine teilweise Rückzahlung ist zu gleichen Bedingungen und gegen eine Gebühr zulässig, die proportional auf den vorzeitig zurückgezahlten Betrag berechnet wird.

Wenn das Immobiliendarlehen für den Erwerb einer Unterkunft abgeschlossen wurde, die dem Kreditnehmer mindestens zwei Jahre ununterbrochen als Hauptwohnsitz gedient hat, darf die fällige Gebühr für die der Bank direkt aus der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens entstandenen Kosten jedoch keinesfalls höher als die Zinssumme sein, die für den zurückgezahlten Betrag im Laufe von sechs Monaten fällig gewesen wäre, berechnet anhand des jeweils am Tag der vorzeitigen Rückzahlung gemäß dem Darlehensvertrag gültigen Zinssatz.

Gemäß dem geltenden Recht gilt diese Beschränkung nicht auf den Anteil der kumulierten Summe vorzeitiger Rückzahlungen, der über 450.000 EUR hinausgeht.

Dabei muss der Verbraucher die entsprechende Dokumentation zum Nachweis seines Rechts auf Inanspruchnahme der Beschränkung vorlegen.

12. Bewertung der Immobilie

Je nach Darlehensvorgang kann die Bank ein Gutachten über die zu finanzierende Immobilie und/oder als Sicherheit zu stellende Immobilie verlangen. Dieses Gutachten muss von einem von ihr oder dem Kreditnehmer beauftragten, externen Sachverständigen erstellt werden. Die zusätzlichen Gebühren für dieses Gutachten gehen zulasten des Kreditnehmers.

Der zu beauftragende Sachverständige muss in jedem Fall von der Bank bestätigt werden.

13. Zusatzleistungen

Die Bank verlangt den Abschluss einer umfassenden Versicherung (einschließlich Feuer, Blitzschlag, Explosion, Flugzeugabsturz und Haftpflicht), die das finanzierte oder als Sicherheit gestellte Gebäude abdeckt. Die Kosten für diese Versicherung sind vom Kreditnehmer zu tragen. Der Kreditnehmer kann sich für einen Anbieter seiner Wahl entscheiden.

14. Nichterfüllung der Pflichten im Zusammenhang mit dem Immobiliendarlehen

Im Falle einer Nichterfüllung seiner Pflichten seitens des Kreditnehmers hat die Bank das Recht, den Vertrag ohne Vorankündigung zu beenden, sodass daraus die sofortige Fälligkeit aller geschuldeten Beträge (Kapital, Zinsen, Gebühren und sonstige Leistungen) seitens des Kreditnehmers an die Bank folgt.

Im Falle einer ausbleibenden Rückzahlung können die Garantien im Rahmen einer Rückforderungsklage in Anspruch genommen werden. Als letztes Mittel kann es dabei zur Pfändung und zum Verkauf der als Sicherheit gestellten Immobilie kommen.

Dem Kreditnehmer wird im Falle von Schwierigkeiten bei der Zahlung seiner fälligen Kreditraten empfohlen, sich mit der Bank in Verbindung zu setzen, um möglicherweise denkbare Lösungsansätze zu besprechen.

15. Begleitung von Immobiliendarlehen für Projekte im Ausland

Die Bank kann unter Umständen auch Projekte im Ausland finanzieren. Diese Begleitung von Projekten mit internationalem Ausmaß ist von Fall zu Fall mit dem zuständigen Kundenbetreuer zu analysieren.

Haftungsausschluss

Das vorliegende Dokument dient lediglich informativen Zwecken und kann seitens der Bank unter keinen Umständen als juristische, steuerliche oder finanzielle Beratung bzw. als Angebot oder Aufforderung zum Verkauf oder Kauf der hier genannten Dienstleistungen verstanden werden. Ein Darlehen ist immer mit Pflichten verbunden und muss zurückgezahlt werden.

Für Darlehensanfragen steht Ihnen unser Contact Center unter +352 44 99 1 gerne zur Verfügung, oder Sie wenden sich an eine unserer Filialen.

Über den folgenden Link können Sie auch online einen Termin vereinbaren:

<https://www.ing.lu/public/makeAnAppointment/#/home>